

Arrêt civil

**Audience publique du 30 mai deux mille douze**

Numéro 30472 du rôle.

Composition:

Marie-Anne STEFFEN, président de chambre;  
Odette PAULY, conseiller ;  
Agnès ZAGO, conseiller ;  
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

**la société à responsabilité limitée MB),**

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg en date du 11 août 2005,

comparant par Maître Gérard TURPEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

**1. le syndicat des copropriétaires de la Résidence R),** représenté par son syndic, la sàrl G),

intimé aux fins du susdit exploit ENGEL du 11 août 2005,

comparant par Maître René WEBER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

## **2. la société anonyme P),**

intimée aux fins du susdit exploit ENGEL du 11 août 2005,

comparant par Maître Véronique HOFFELD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

### **LA COUR DAPPEL :**

Il y a lieu de statuer suite au dépôt du rapport d'expertise complémentaire H) du 11 février 2011 dans le litige opposant le syndicat des copropriétaires de la Résidence R) (construite dans les années 1970-1980) à P) S.A., qui y effectue en 1997 des travaux de toiture, et à MB) S.AR.L., y réalisant en 2000 des travaux de réfection de la façade, l'action visant à la réparation des désordres apparus en 2001 à la façade, entre autres, décollements de l'enduit de façade et boursouflures.

Il y a lieu de reprendre ci-après partie des actes de procédure, étant pour l'exposé plus ample des rétroactes judiciaires et des faits, renvoyé aux arrêts des 20 juin 2007 et 14 juillet 2010.

Par exploit d'huissier du 11 août 2005, MB) S.AR.L. interjette appel contre le jugement rendu le 4 mai 2005 par le tribunal d'arrondissement qui, disant non fondée, en tant que dirigée contre P) S.A., la demande du syndicat des copropriétaires de la Résidence R) visant sur la base des articles 1792 et 2270 du code civil et 2270, sinon 1142 et suivants, plus subsidiairement 1382 et 1383 du code civil, à la réfection des désordres apparus à la façade de la Résidence, condamne MB) S.AR.L. sur la base des articles 1142 et suivants du code civil « à procéder aux travaux de façade préconisés par l'expert B) ... sous la surveillance » de ce celui-ci, et disant que faute par elle de ce faire dans le délai imparti, le syndicat est autorisé à y faire procéder par une tierce entreprise de son choix, les frais récupérables à l'égard de MB) S.AR.L. sur présentation des factures, le jugement du 4 mai 2005 disant non fondée la demande du syndicat en ce qu'elle vise à la réfection de la façade arrière.

L'appelante demande que, par voie de réformation, elle soit déchargée de toute demande dirigée à son encontre, sollicitant subsidiairement l'institution d'une expertise devant, le cas échéant, préciser les éventuels travaux de réfection lui incombant.

P) S.A. conclut à la confirmation du jugement entrepris.

Le syndicat demande que MB) S.AR.L. soit condamnée à procéder aux travaux tels que préconisés au jugement du 4 mai 2005, endéans un délai de 3 mois à partir de la signification de l'arrêt à intervenir.

Il interjette, pour le surplus, appel incident, demandant que, par voie de réformation, MB) S.AR.L. et P) S.A. soient condamnées in solidum à procéder à la « remise en état de la façade arrière et du bac collecteur défectueux, endéans du même délai », demandant en outre, en cas de non exécution des travaux endéans de ce délai, de voir condamner MB) S.AR.L. à payer au syndicat un montant de 122.600.- euros à titre de provision pour lui permettre de faire effectuer les travaux par une tierce entreprise, finalement, et de voir condamner P) S.A. et MB) S.AR.L. in solidum à payer au syndicat un montant de 30.000.- euros auxquels sont évalués les travaux à la façade arrière.

Suite au rapport d'expertise H) du 5 septembre 2008 réalisé en suite de l'arrêt du 20 juin 2007, le syndicat demande que MB) S.AR.L. et P) S.A. soient condamnées in solidum, sinon dans les proportions à déterminer par la Cour, à procéder sous la surveillance d'un expert « à la réfection de la façade et à sa remise en peinture intégrale, dans les trois mois, sous peine d'une astreinte de 2.000.- euros par jour de retard, ... » ;

« en cas de non-exécution endéans le prédit délai, condamner in solidum sinon dans les proportions à déterminer par la Cour, MB) S.AR.L. et P) S.A. à payer (au syndicat de la résidence R)) la somme de 441.600.- €, ... pour permettre l'exécution des travaux par de tierces entreprises, ce montant avec les intérêts au taux légal » y spécifiés.

Le syndicat demande en outre que P) S.A. soit condamnée à procéder endéans le délai de trois mois « au remplacement des couvertines et du bac à eaux, sous peine d'une astreinte de 1.000.- € par jour de retard » et, en cas de non exécution endéans ce délai, que P) S.A. soit condamnée à lui payer les montants de 113.865.- € et 1.587.- € pour permettre l'exécution desdits travaux par une tierce entreprise.

Au vu du rapport d'expertise H) du 11 février 2011 déposé en suite de l'arrêt du 14 juillet 2010, le syndicat demande aux termes de ses dernières conclusions en instance d'appel, de voir :

- « condamner la SA P) à procéder endéans un délai de 2 mois à partir de la signification de l'arrêt à intervenir aux travaux de l'élargissement / rehaussement de la couverture ainsi qu'à la réfection de l'avaloir, sous la surveillance de l'expert H) », sous peine de l'astreinte, à plafonner à la somme de 125.000.- euros ;

- « condamner la S.à.r.l. MB) à procéder sous la surveillance de l'expert H), endéans les 4 mois de la signification de l'arrêt à intervenir, à la réfection de la façade telle que prévue au rapport H) sous 4.5 », sous peine d'une astreinte à plafonner à la somme de 150.000.- euros ;

- « dire que la SA P) S.A. devra supporter 67% dans le coût des travaux » ;

- « dire que la S.à.r.l MB) S.A.R.L. devra supporter 33% dans le coût des travaux » ;

« Subsidiairement » :

- « pour permettre à la partie de Maître WEBER de procéder aux travaux de réparation à la couverture et à l'avaloir » ;

- « condamner la S.à.r.l. P) à payer à la partie de Maître WEBER la somme de 113.865 EUR + 2.162 EUR = 116.027 EUR avec les intérêts au taux légal à partir du jour de l'arrêt à intervenir » ;

- « pour permettre à la partie de Maître WEBER de procéder aux travaux de réfection de la façade, condamner la S.à.r.l P) à payer la somme de 145.141,50 EUR x 0,67 = 97.244,80 EUR et la S.à.r.l MB) à lui payer la somme de 145.141,50 EUR x 0,33 = 47.896,70 EUR, avec les intérêts au taux légal à partir du jour de l'arrêt à intervenir » ; « ... ».

Le syndicat ne demande par conséquent plus la condamnation in solidum de P) S.A. et de MB) S.A.R.L..

Aux termes de ces mêmes conclusions, le syndicat ne maintient pas non plus le chef de son appel incident visant à l'obtention, à titre principal, des montants de respectivement 122.600.- euros et 30.000.- euros dans l'hypothèse où MB) S.A.R.L. n'effectue pas les travaux dont condamnation au jugement du 4 mai 2005 dans le délai y prévu, et au cas où MB) S.A.R.L. et P) S.A. ne procèdent pas aux travaux de réfection à la façade arrière.

Il y a lieu de retenir encore que le terme « couverture » figurant au dispositif ci-avant reproduit des conclusions du syndicat constitue une erreur matérielle, et qu'il est à remplacer par celui de « couverture ».

En effet, ni les motifs de ces conclusions du syndicat notifiées le 19 octobre 2011, ni les conclusions antérieures du syndicat, ni les conclusions des autres parties, ni les rapports d'expertise, ne se réfèrent à la réfection de la couverture de la toiture en tant que telle.

Finalement, s'il est vrai que les juridictions ne sont pas liées par les constatations ou les conclusions de l'expert, elles ne doivent cependant s'en écarter qu'avec circonspection et uniquement dès lors qu'il existe des

éléments probants sérieux desquels il résulte que l'expert n'a pas correctement exécuté la mission lui confiée.

En l'espèce, tel qu'il découle des développements ci-après, il n'existe au dossier aucun élément permettant de se départir des constatations, analyses et conclusions d'ordre technique précises, détaillées et exhaustives consignées au rapport d'expertise H) de 2008, tel que complété par le rapport de 2011, étant à relever que dans ses rapports, l'expert H) prend, par ailleurs, position quant aux expertises antérieures, dont celle divergente de l'expert B).

A cet égard, la terminologie « responsabilité » de MB) S.AR.L. ou de P) S.A. figurant aux rapports H) vise non la responsabilité juridique, mais la détermination, d'un point de vue purement technique, de la question de savoir si, sous quelles formes et dans quelle mesure, les désordres affectant les travaux respectifs, interviennent dans la production des dégâts à la façade.

Quant aux travaux réalisés par MB) S.AR.L., l'expert H) retient ce qui suit (rapport du 5 septembre 2008) :

« ... l'inspection in situ montre que l'adhérence entre le film de peinture et l'enduit est parfaite. Par contre, les boursouflures se font au niveau de l'adhérence entre l'enduit et la maçonnerie et non entre la couche de peinture et l'enduit. Nous confirmons donc ... Monsieur B) ... qui écrit » :

« <le détachement sous forme de boursouflures provient de la présence d'humidité dans les murs> » (cf. rapport B)).

« Par contre, nous ne partageons nullement les conclusions de Monsieur B) ... » :

« <Pour l'assainissement, le choix d'une peinture plastifiée supportant les dilatations différentielles est dès lors compréhensible, mais la façade a été totalement imperméabilisée, ne laissant plus passer l'humidité des murs> » (cf. rapport B)).

« En effet, la fiche technique ... retient que cette peinture résiste aux intempéries et laisse respirer le support ».

« Ceci veut dire que si de la vapeur d'eau se fait au niveau du support (enduit/peinture), cette vapeur d'eau peut s'échapper du support. Il en résulte que la PANTAFILM ne retient donc nullement l'humidité (vapeur d'eau) ».

« Par contre, ... la peinture doit être arrêtée à 25 centimètres du sol et ... ces 25 centimètres doivent être traités séparément ».

« Ceci n'a pas été fait par la société MB), d'où les boursoufflures au niveau du socle ».

Le choix en tant que tel de la peinture plastifiée étant dès lors, en l'espèce, conforme aux règles de l'art, puisque laissant respirer le support, l'expert H) retient que « La question fondamentale qui se pose est donc de savoir quelle est la cause des boursoufflures, en particulier au niveau des points singuliers (bancs de fenêtre en tôle, arrêtes vives par des tablettes de fenêtre etc. et de la couvertine) ».

A cet égard, l'expert H) indique, dans son rapport de 2008, notamment :

« La tablette de fenêtre en tôle subit des allongements et des rétrécissements en hiver respectivement en été. Suite à cet allongement / rétrécissement, une micro-fissuration se fait au niveau de l'enduit par laquelle l'eau s'infiltré jusque dans l'enduit. Cette eau finit par s'accumuler avec le temps et une boursoufflure se fait. Ceci ... (donne lieu à des) traînées verticales d'eau noirâtre. Une fois cette boursoufflure remplie d'eau, elle finit par <exploser> / geler en hiver ».

« En conclusion, le premier façadier qui a mis en place, lors de la construction, l'enduit de façade près de la tablette, aurait dû y prévoir une tablette avec relevé latéral ou du moins réaliser un joint élastique qui aurait dû être renouvelé tous les trois à cinq ans. Ledit joint élastique (relevé) n'existe pas d'où les infiltrations qui se font ».

« Faute de joint souple, l'eau s'infiltré dans l'enduit et remonte par capillarité dans l'enduit de façade qui s'effrite (boursoufflures) ».

« En conclusion, nous constatons qu'à la base, lors de la construction de la résidence R), les points singuliers (tablette, coin de balcon etc.) n'avaient pas été exécutés conformément aux règles de l'art. Dès lors, l'offre de la société MB) ne prévoit pas lesdits travaux. ... Toujours est-il que l'assainissement aurait dû également comporter ces points singuliers. Il n'en fut rien avec les conséquences que nous constatons actuellement ».

En son rapport d'expertise du 11 février 2011, l'expert H) revient sur le point litigieux de l'application de la peinture utilisée par MB) S.AR.L. :

« ... le produit mis en place ... laisse respirer la façade, c'est-à-dire permet à la vapeur d'eau de s'échapper de l'intérieur vers l'extérieur.

Contrairement aux conclusions de Maître WEBER ..., cette affirmation n'est pas <théorique>, mais bel et bien réelle puisque ledit produit a reçu un agrément technique qui confirme que la vapeur d'eau peut s'échapper (la peinture laisse respirer le support) ».

« Par contre si des infiltrations d'eau se font, cette eau ne peut plus être évacuée et des boursouflures se font ».

« En conclusion, ... MB) a fait le bon choix de matériaux et ne peut être rendue responsable de boursouflures en pleine masse qui sont le produit d'une couverture qui n'a pas été mise en place suivant les règles de l'art ».

Concernant les désordres générés par ce que les points singuliers ne sont pas réalisés suivant les règles de l'art, l'expert retient :

« ... au niveau des points singuliers, en particulier au niveau des couvertines des balcons aux différents étages, où la tôle est en contact avec l'enduit, l'entreprise MB) aurait dû réaliser un joint souple ou mettre en place un profilé en U en aluminium qui fait office de séparation entre la tablette et l'enduit. Comme cette <séparation> fait défaut, l'eau en provenance de ces tablettes s'infiltré dans l'enduit et génère des boursouflures ... et des couleurs noirâtres ... en bout de profilé. Sur ce point, la <responsabilité> de l'entreprise MB) est engagée ».

« Pour y remédier il y a lieu de mettre en place un profilé en aluminium en bout (bord) de profilé, qui fait office d'écoulement de l'eau et qui empêche que l'eau ne s'infiltré dans l'enduit de façade ».

« Remarque : Au lieu d'un profilé de rive, un joint élastique entre le profilé et l'enduit peut être mis en place. Néanmoins cette manière de faire est moins efficace et nécessite un entretien régulier (à renouveler tous les cinq ans) ».

Il résulte encore du rapport d'expertise H) de 2011 que si la non réalisation par MB) S.A.R.L. d'un socle hydrofuge en pied de façade sur une hauteur de 25 centimètres est à l'origine de « boursouflures éclatées et ... traces et algues verdâtres ... incrustées dans l'enduit de façade », « ... la réalisation du socle de façade non conforme aux règles de l'art n'intervient nullement dans les autres désordres apparus à la façade, notamment en remontant la façade », l'expert retenant que la remontée par capillarités des eaux due au socle de façade non conforme ne dépasse pas en hauteur les 20 à 25 centimètres.

Il découle, par conséquent, des expertises de 2008 et de 2011 que l'expert H) ne se contente pas de consulter la note technique de la peinture -

(PANTAFILM)- appliquée par MB) S.AR.L., mais qu'il examine de manière précise l'application concrète qui en est faite par le façadier et la qualifie de conforme aux règles de l'art, sauf que MB) S.AR.L. aurait dû, d'une part, procéder à un assainissement des points singuliers (fût-ce moyennant la mise en place de simples joints élastiques à renouveler tous les 5 ans) et, d'autre part, appliquer une peinture différente au niveau du socle.

Il y a lieu de retenir d'ores et déjà que le socle hydrofuge tel que préconisé par l'expert H) est, conformément à la demande du syndicat et de l'accord de MB) S.AR.L., à réaliser par celle-ci sur une hauteur de 30 centimètres.

Quant aux travaux effectués par P) S.A., l'expertise H) du 5 septembre 2008 retient, d'abord, un « décollement en façade avant au niveau du joint de reprise, à hauteur de l'acrotère ».

Après démontage partiel de la couverture de l'acrotère (démontage non effectué par l'expert B)) l'expert H) fait cependant le constat suivant :

- « tête d'enduit pourri le long de la façade avant » ;
- « partie inférieure (de la) couverture, pratiquement au même niveau que l'enduit (extrados mur ) » ;
- « patte de fixation transversale, obturée au silicone de sorte que l'eau s'écoule transversalement et s'infiltré dans le mur / enduit (au lieu d'être évacuée longitudinalement » ;
- « absence de bavette sur extrados (esthétique) ».

« En conclusion, (l'expert H)) confirme entièrement l'analyse de l'expert O) quant à la bavette mise en place, non conforme aux règles de l'art puisque l'eau, aux raccords des éléments de la bavette, au lieu d'être évacuée par la languette (patte) de support transversale, s'infiltré entre l'enduit de fond et son support. De plus, la couverture est pratiquement au niveau de l'arrête supérieure de l'enduit ce qui est contraire aux règles de l'art ».

En son rapport d'expertise du 11 février 2011, l'expert précise, au vu des contestations de P) S.A., que « la couverture ... est à l'origine des infiltrations de la façade avant et arrière » (p. 6, sous b).

Outre ces désordres affectant la couverture de l'acrotère réalisée par P) S.A., l'expert constate dans son rapport d'expertise du 5 septembre 2008 :

« Au niveau de la boîte de raccordement qui recueille les eaux du trop plein de la toiture plate, c'est au raccord entre le tuyau de la toiture qui se

déverse dans la boîte de raccordement que des fuites ont été localisées. Cette eau s'infiltré dans l'enduit de façade qui finit par se décoller ... ».

Lors d'une réunion ultérieure sur les lieux, l'expert H) constate que sur la toiture, « à certains endroits l'eau ... stagne et n'est pas évacuée par les avaloirs. De plus et juste en dessous d'un des avaloirs est situé l'appartement des conjoints G. qui signalent d'importantes infiltrations d'eau. Ceci a pu être constaté par le soussigné et les parties présentes. De plus, il est acté qu'à cet endroit la sortie d'écoulement de l'eau est plus élevée que le niveau de l'eau stagnante de sorte que l'on peut valablement estimer que l'étanchéité est défectueuse à cet endroit, en pleine masse ou sur relevé ».

Concernant les travaux de remise en état qui sont du ressort de MB) S.AR.L., l'expert H) envisage deux variantes dans son rapport de 2008.

D'une part, celle de la mise en place d'une façade thermique, d'un coût de 596.160.- euros TVAC (façade complète) évaluée, en considération des seuls désordres litigieux, à un montant de 198.720.- euros (1/3 de 596.160).

D'autre part, celle de la réfection de la façade -d'imperméabilisation- mise en place en 2000 par MB) S.AR.L., que l'expert étudie sous les deux mêmes aspects, à savoir :

1. réfection complète de la façade et mise en peinture: 441.600.- euros TVAC ;
2. réfection ponctuelle (remise en état des seuls désordres évoqués) : 147.200.- euros TVAC (1/3 de 441.600).

Dans son rapport du 11 février 2011, l'expert H) détaille ces travaux qui sont du\_ressort de MB) S.AR.L. et précise le coût en le portant à approximativement 145.141,50.- euros :

- « mise en peinture en deux couches de l'ensemble de la façade : 2.740 heures x 43.- € / heure » :	106.210 .- €
- « matériel : forfait (y compris échafaudage) »	20.000.- €
soit	126.210 .- € HTVA
soit	145.141,50 .- € TVAC

Le fait que le montant de 441.600.- euros, et par voie de conséquence celui de 145.141,50 .- euros, concerne les travaux qui sont du ressort de MB) S.AR.L., est expressément indiqué au rapport de 2011, et résulte implicitement du libellé suivant du rapport d'expertise de 5 septembre 2008 : « Coût estimatif au cas où on procédera à la réfection de la façade <(couvertine exclue)> ».

De même, dans son rapport d'expertise de 2008, Jean-Claude H) spécifie et évalue les travaux de réfection à exécuter par P) S.A., et qui sont de son ressort, (113.865.- euros TVAC : couvertines ; 2.162.- euros TVAC : boîte de branchement), le rapport indiquant que ces travaux et coûts ne comprennent pas les travaux qui sont du ressort de l'entreprise de façade : « hormis la réfection de la façade ».

Ce montant de 113.865.- euros TVAC relatif aux couvertines englobe outre les couvertines de la toiture (36.425.- euros HTVA), celles des balcons (58.240.- euros HTVA).

Contrairement aux affirmations du syndicat, l'expert H) n'indique dans aucun de ses rapports d'expertise « que les réparations ponctuelles ne constitueraient qu'un <rapiéçage> qui ne résoudrait pas les problèmes », pour en déduire que MB) S.AR.L. et P) S.A. « seront tenues de procéder à la réfection complète et à la remise en peinture intégrale de la façade ».

Si en son rapport du 5 septembre 2008, l'expert H) indique que « la variante I. proposée par MB) et choisie en 2000 par le syndic » (façade d'imperméabilisation) « n'était pas adéquate et ne résolvait pas les problèmes, en particulier aux points singuliers », il retient cependant de manière claire et non équivoque que « réparer ponctuellement les parties défectueuses et appliquer deux couches de peinture uniforme sur toute la façade est possible », tout en indiquant que « la solution de réfection <idéale> serait la mise en place d'une façade thermique. Certes le coût y relatif est de l'ordre de 35% plus cher qu'une façade classique, néanmoins nous estimons que le jeu en vaut largement la chandelle ».

Tel que l'indique l'expert, la décision afférente incombe cependant au syndicat.

En son rapport de 2011, l'expert H) précise finalement que :

« Pour le remplacement des couvertines et des dégâts en pleine masse qui affectent tant la façade » avant (cf même rapport sous 4.3. b : « façade avant et arrière ») « ... que la façade arrière, la <responsabilité> de P) est incontestablement seule en cause ».

« Par contre, au niveau des points singuliers (tablettes) et pour le socle qui fait défaut, la <responsabilité> de l'entreprise MB) S.AR.L. est engagée ».

« ... la réfection de la façade ne pourra être engagée qu'à partir du moment où la couverture aura... été refaite/rehaussée et où les points singuliers auront été redressés ». « ... ».

« Quant aux parts respectives par lesquelles MB) et P) interviennent dans les désordres apparus » à la façade, l'expert H) estime que :

a) « MB) devra assurer 33% des frais de réfection (points singuliers et socle de façade à refaire) ».

b) « P) devra supporter 67% (façade arrière : avaloir du toit non exécuté selon les règles de l'art et la couverture qui est à l'origine des infiltrations de la façade avant et arrière) ».

L'expert H) désigne ainsi de manière précise les travaux respectifs affectés de désordres (MB) S.AR.L. : points singuliers et socle ; P) S.A. : avaloir et couverture de la toiture), se trouvant à l'origine des dégâts apparaissant à la façade.

Les affirmations de P) S.A. selon lesquelles « ... il n'y a aucun décollement à la façade supérieure » alors que « une couverture défectueuse aurait fait des dégâts à l'endroit de son installation », se heurtent aux constatations faites par l'expert H).

En effet, le fait que l'expert découvre un enduit « pourri » sous la couverture non conforme de l'acrotère (notamment en ce que sa partie inférieure s'arrête au niveau même de l'enduit de façade) retenant ensuite une « tête d'enduit pourri le long de la façade avant », pour constater ensuite que cette couverture contraire aux règles de l'art est à l'origine d'infiltrations d'eau à l'avant et à l'arrière de la Résidence, y causant des dégâts en pleine masse (rapport de 2008), établit le caractère défectueux de la couverture et les dégâts en accrus à la façade.

Les rapports d'expertise H) contredisent de même l'affirmation de l'expert B) selon laquelle le problème ne se situe pas au niveau de la couverture de la toiture, mais que MB) S.AR.L. « aurait dû prendre ses précautions pour l'étanchéisation du mur au niveau des couvertures d'acrotères » de la toiture.

Il s'y ajoute que la conclusion afférente de l'expert B) repose sur la constatation qu'à l'époque de son rapport, il n'existe pas encore d'infiltration d'eau à l'intérieur de la Résidence :

« ... l'étanchéité de la toiture principale ne peut pas être en cause, car les dégâts se manifesteraient aussi du côté intérieur de l'immeuble » (expertise B)).

De même, l'expert B) n'a pas découvert la couverture de l'acrotère, contrairement à l'expert H).

Pour ce qui concerne les travaux de réfection du ressort de P) S.A., ceux d'un montant de 36.425.- euros HTVA concernant les couvertines de la toiture, et d'un montant de 2.162.- TVAC concernant la boîte de branchement, sont à mettre à la charge de la seule P) S.A., et non de MB) S.AR.L.

Par contre, ceux y émargés par l'expert par le montant HTVA de 58.240.- euros concernant les couvertines des balcons, voire les tablettes de fenêtres, sont à réaliser uniquement dès lors que la copropriété opte pour pareil aménagement de la Résidence, et seront à la seule charge du syndicat.

En effet, P) S.A. n'est pas en 1997 chargée d'effectuer des travaux à ce niveau, et MB) S.AR.L. suffit à son obligation contractuelle de réparation dès lors qu'elle procède à un assainissement des points singuliers moyennant la réalisation de simples joints élastiques.

Pour le surplus, les éléments au dossier résultant des rapports d'expertise H) établissent, d'une part, que les désordres affectant les travaux de MB) S.AR.L. ne se limitent pas au seul socle du bâtiment, mais affectent en outre les points singuliers.

Si, d'autre part, les travaux de MB) S.AR.L. sont non conformes aux règles de l'art pour ne pas englober l'assainissement des points singuliers, l'expert H) ne conclut pas pour autant que les bancs de fenêtres extérieurs auraient dû être remplacés par MB) S.AR.L., tout comme il ne retient pas que les couvertines des balcons sont à la charge de MB) S.AR.L. ou de P) S.A., la réalisation de joints élastiques constituant un assainissement adéquat, même s'il est à renouveler tous les cinq ans.

MB) S.AR.L. et P) S.A. ont, en tant que entrepreneurs spécialistes une obligation de résultat de réaliser un ouvrage exempt de vices.

La non obtention de ce résultat déclenche la présomption de responsabilité, et MB) S.AR.L. et P) S.A. ne se dégagent de leur responsabilité qu'en établissant la survenance d'une cause étrangère.

Il n'y a au dossier aucune pièce de laquelle il résulte que le 3 octobre 2000, voire à une autre date, le syndicat procède à la réception des travaux de MB) S.AR.L., de sorte que c'est à bon droit et par des développements que la Cour fait siens que les premiers juges retiennent que la responsabilité contractuelle de celle-ci est engagée sur la base des articles 1142 et suivants du code civil, sauf à dire que sa responsabilité envers la copropriété porte

sur la façade avant et sur la façade arrière, les points singuliers non adéquatement assainis se situant également à la façade arrière.

Par ailleurs, au vu des éléments au dossier, la responsabilité de MB) S.AR.L. est engagée, que l'on se place sur le plan de la responsabilité avant réception, ou sur celui de la garantie des articles 2270 et 1792 du code civil, et de la présomption de responsabilité y inhérente.

La Cour fait quant à cette dernière base siens les développements plus amples des premiers juges, sauf à ajouter que les travaux litigieux, non conformes aux règles de l'art, affectent l'étanchéité portant, en tant que tels sur un gros-ouvrage affectant la solidité de l'immeuble.

La responsabilité de P) S.A. est à retenir sur la base des articles 1792 et 2270 du code civil, l'action étant introduite à son encontre dans le délai de 10 ans de la réception de ses travaux par l'architecte K).

Finalement, à l'instar de P) S.A., MB) S.AR.L. ne s'exonère pas de la présomption de responsabilité lui incombant à l'égard du syndicat, respectivement de l'obligation de résultat pesant sur elle.

Ainsi, c'est à bon droit que le syndic G) S.A. fait valoir que n'étant, tel que corroboré par le rapport d'expertise H) de 11 février 2011, « un professionnel, ni de travaux de façade, ni d'étanchéité ..., mais un bureau de gérance administrative d'immeubles qui n'est d(o)té d'aucun service technique spécialisé », G) S.A., en sa qualité de syndic de la résidence R), est maître de l'ouvrage pouvant procéder, en tant que tel à la réception des travaux de MB) S.AR.L..

Cependant, à défaut de toute compétence, à fortiori de compétence notoire, dans le domaine de la construction, et particulièrement dans ceux dans lesquels sont spécialisés MB) S.AR.L. et P) S.A., toute immixtion éventuelle du maître de l'ouvrage G) S.A. dans les prérogatives des deux professionnels ne serait pas de nature à exonérer ceux-ci de leur responsabilité.

Contrairement à ce que soutiennent MB) S.AR.L. et P) S.A., ce n'est par conséquent pas au maître de l'ouvrage G) S.A., syndic de la copropriété R), de rendre les corps de métier, en particulier MB) S.AR.L., attentifs à d'éventuels points faibles affectant la Résidence, tels les points singuliers (bords de fenêtre, arrêtes vives, coins balcons), non exécutés conformément aux règles de l'art lors de la construction -puisque ne comprenant pas même la mise en place de joints élastiques-, mais c'est à MB) S.AR.L., en sa qualité de professionnel en la matière, de se rendre compte de cet état de

chose et de prévoir les fournitures et prestations requises pour y parer, fût-ce par la solution de la mise en place de joints élastiques.

De même, en faisant en la personne de MB) S.AR.L., appel à un corps de métier professionnel, spécialisé en matière de façade, le syndicat ne saurait se voir reprocher de ne pas, en outre, se faire assister par un architecte.

Tout comme MB) S.AR.L, en sa qualité de professionnel spécialiste en matière de façade, ne peut pas se voir décharger de sa responsabilité dans les désordres affectant ses travaux, en se prévalant de ce que c'est le maître de l'ouvrage G) S.A. (sans compétence notoire en la matière) qui opte pour la façade d'imperméabilisation, et non pour la façade thermique, également proposée par MB) S.AR.L., de même P) S.A. ne saurait se voir décharger de sa responsabilité contractuelle envers la copropriété, en se prévalant de ce que les travaux qu'elle réalise, dont la couverture de la toiture, lui sont imposés par l'architecte K).

Le cas échéant, en effet, P) S.A. aurait dû en refuser l'exécution, tout comme elle aurait, de même, dû refuser l'exécution des travaux, si d'éventuels souhaits de pure esthétique de la copropriété devaient la conduire à installer une couverture non conforme aux règles de l'art.

Le fait que les travaux incriminés des deux entreprises ne sont effectués, ni concomitamment, ni sur les mêmes parties de la Résidence, n'est pas de nature à contredire les éléments résultant des rapports d'expertise H), desquels il découle que les désordres affectant les prestations défectueuses de chacune d'elle concourent à la réalisation du même préjudice litigieux, à savoir, le décollement en tant que tel de la façade et les boursouflures y apparaissant.

S'il est vrai que P) S.A. est exclusivement responsable des désordres affectant les couvertines de la toiture et l'avaloir, qui génèrent des dégâts dans la façade en pleine masse, et que les réfections prévues concernant les avaloir et couvertines par l'expert H) sont à mettre sa charge exclusive, tout comme MB) S.AR.L. est responsable des désordres affectant le socle et les points singuliers, les éléments au dossier ne permettent pas pour autant de diviser le préjudice lui-même accru à la façade et à la copropriété et d'en rattacher telle ou telle partie précise à MB) S.AR.L., plutôt qu'à P) S.A..

Pour échapper à la responsabilité in solidum en résultant, il ne suffit pas non plus de pouvoir mesurer l'importance respective des fautes commises par MB) S.AR.L. et P) S.A., le partage de la responsabilité ne concernant dans cette hypothèse que leurs rapports réciproques et les recours entre eux.

Dans ce contexte, il y a lieu de fixer d'ores et déjà les parts contributives dans le coût des travaux de réfection de la façade à 33 % à charge de MB) S.A.R.L., et à 67% à charge de P) S.A. tel que préconisé par l'expert en son rapport de 2011.

Finalement, l'expert H) évalue le coût de réfection de la façade à 1/3 seulement d'une réfection complète, compte tenu des dégradations y accrues du fait des travaux de P) S.A. et de MB) S.A.R.L., et du fait que la Résidence est affectée, dès sa construction, de certains désordres qui ne sauraient être mis à charge desdites sociétés.

Compte tenu, d'une part, des multiples échanges de vues, visites des lieux, discussions des divers problèmes et analyses des positions respectives des parties, en particulier de MB) S.A.R.L. et de P) S.A., avec l'expert H), depuis 2008 -cf rétroactes relatés aux rapports H)-, compte tenu, d'autre part, de la description aux rapports d'expertise H), des travaux à réaliser, il y a lieu de dire que les travaux de remise en état sont à réaliser non sous la surveillance, mais sous le simple contrôle de l'expert.

Il n'y a pas lieu d'assortir les condamnations à la réfection au paiement d'astreintes en cas de retard, MB) S.A.R.L. ayant exécuté les travaux dont condamnation en première instance sans autre pression, et P) S.A. ayant également réalisé des travaux urgents, notamment, dans l'appartement G., aucun élément au dossier ne permettant par ailleurs de retenir que P) S.A. ou MB) S.A.R.L. n'exécuteront les réfections que sous la pression d'astreintes.

Les travaux dont condamnation n'en sont pas moins à réaliser dans les meilleurs délais, ce afin d'éviter que le délai assigné à MB) S.A.R.L. ne vienne se situer à une période de l'année à laquelle les conditions météorologiques ne permettent pas une réfection de la façade conforme aux règles de l'art.

Le syndicat demande finalement de voir condamner MB) S.A.R.L. au montant de 2.500.- euros, P) S.A. à celui de 5.000.- euros « pour désagréments et tracasseries en relation avec la procédure et les travaux ».

Le syndicat restant, malgré les contestations afférentes, en défaut d'explicitier ces demandes évoquées, par ailleurs, uniquement au dispositif de ses conclusions, elles sont à dire non fondées.

Aucune des parties ne justifiant pas de la condition de l'iniquité posée par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, les demandes respectives en obtention d'indemnités de procédure pour l'instance d'appel sont à dire non fondées.

### PAR CES MOTIFS :

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, en continuation de l'arrêt du 14 juillet 2010, le magistrat de la mise en état entendu en son rapport, vu l'article 227 du Nouveau Code de Procédure Civile,

dit les appels principal et incident fondés en partie,

par voie de réformation du jugement du 4 mai 2005,

dit la demande en réparation en nature fondée,

partant, condamne P) S.A. à procéder, au plus tard, à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2012 et dans un délai de trois mois au plus, sous le contrôle de l'expert H), aux travaux de réfection de l'avaloir ainsi qu'aux travaux de réfection de la couverture de l'acrotère de la toiture,

dit que ces travaux sont ceux préconisés par l'expert H) au rapport d'expertise du 5 septembre 2008, page 11, sous **4.7.1)**, à l'exception des travaux de réfection des couvertines des balcons repris sous **4.7. 1) a) b)** dudit rapport,

dit que, sauf pour ce qui concerne les travaux de réfection des points singuliers préconisés au rapport H) du 11 février 2011, page 5, sous **4.2.** : « Remarque », les travaux de réfection de la façade ne sont à engager par MB) S.AR.L. qu'après la réfection des travaux ci-avant de P) S.A.,

par voie de conséquence, condamne MB) S.AR.L. à procéder, sous le contrôle de l'expert H), aux travaux de réfection de la façade tels que préconisés au rapport H) du 11 février 2011, page 7, sous **4.5.** « ... **réparation ponctuelle** ... » et page 5, sous **4.2.** : « Remarque », ainsi qu'au rapport H) du 5 septembre 2008, page 10, sous **4.6. 1)** « frais de remise en état ayant trait aux seuls désordres évoqués », au plus tard, dans un délai de trois mois au plus, à partir de la lettre recommandée de l'expert H) l'informant de ce que ses travaux sont à débiter,

dit que le socle hydrofuge préconisé par l'expert H) est à réaliser par MB) S.AR.L. sur une hauteur de 30 cm,

fixe d'ores et déjà les parts contributives dans le coût des travaux de réfection de la façade à 33 % pour ce qui concerne MB) S.AR.L., et à 67% pour ce qui concerne P) S.A.,

condamne MB) S.AR.L. et P) S.A., chaque fois, à la moitié des frais et dépens de première instance, y compris les frais des expertises O) et B), et en ordonne la distraction au profit de Maître René WEBER, de Maître Gérard A. TURPEL et de Maître Véronique HOFFELD qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance,

dit les appels non fondés pour le surplus,

confirme le jugement du 4 mai 2005 en ce qu'il déboute le syndicat de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance,

dit non fondées les demandes en paiement « pour désagréments et tracasseries en relation avec les travaux et la procédure »,

rejette les demandes présentées en instance d'appel sur la base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne MB) S.AR.L. et P) S.A., chaque fois, à la moitié des frais et dépens de l'instance d'appel, y compris les frais des expertises H) des 5 septembre 2008 et 11 février 2011, et en ordonne la distraction au profit de Maître René WEBER, de Maître Gérard A. TURPEL et de Maître Véronique HOFFELD qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.